



Sygn. akt III CSK 22/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. R.

przeciwko Gminie K. i Spółdzielni Mieszkaniowej "S. "

w K.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 października 2010 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w K.

z dnia 7 sierpnia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 9 grudnia 2008 r. ustalił, że umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej w K., oznaczonej nr Ew. 63/45 i 63/42 zawarta w dniu 7 września 1999 r. pomiędzy pozwanymi - Gminą . i Spółdzielnią Mieszkaniową „S. ” w K. jest nieważna w części dotyczącej działki nr 63/42, a dalej idące powództwo oddalił. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 2 czerwca 1981 r. powódka zawarła ze Skarbem Państwa umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako hip. Nr 3/2 w ramach postępowania wywłaszczeniowego. Jako cel wywłaszczenia wskazano budowę osiedla mieszkaniowego. W dniu 2 września 1996 r. powódka złożyła wniosek o zwrot tej nieruchomości. Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 18 lipca 2000 r. odmówił zwrotu nieruchomości. Decyzja ta została uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. Starosta W. jako organ wyznaczony do dalszego prowadzenia postępowania w sprawie zawiesił je i zobowiązał powódkę do wystąpienia o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Na działce nr 63/45 pozwana spółdzielnia wybudowała parking. Działka nr 63/42 stanowi fragment większej powierzchni gruntu porośniętego trawą i ogrodzonego siatką, który od kilku lat jest wykorzystywany na cele parkingowe. Sad pierwszej instancji uznał, że działka nr 63/42 nie została przeznaczona na realizację celu wywłaszczenia i została oddana w użytkowanie wieczyste pomimo zakazu wynikającego z art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej - u.g.n.). Z tego względu umowa w tej części była nieważna. Natomiast działka nr 63/45 została zagospodarowana jako parking osiedlowy, co było zgodne z celem wywłaszczenia i w tej części powództwo było bezzasadne.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelację wniosła powódka i Spółdzielnia Mieszkaniowa „ S. ”. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2009 r. oddalił apelację powódki, a apelację pozwanej spółdzielni uwzględnił i powództwo oddalił w całości. Sąd drugiej instancji stwierdził, że art. 136 u.g.n. nie sprzeciwiał się oddaniu wywłaszczonej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nie uzasadniał uznania umowy w tym zakresie za niezgodną prawem i w konsekwencji nieważną.

Podkreślił również, że żądanie zwrotu nieruchomości wywłaszczonej lub jej części, może być zrealizowane jedynie w postępowaniu administracyjnym i sąd powszechny nie jest uprawniony do rozstrzygania czy po stronie wywłaszczonego właściciela istnieje uprawnienie do żądania zwrotu nieruchomości, co nie pozwalało także stwierdzić nieważności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, której dotyczył wniosek o jej zwrot, złożony w postępowaniu administracyjnym.

Skarga kasacyjna powódki została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 1 k.p.c., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 136 ust. 1 u.g.n., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 208 ust. 2 i 3 u.g.n., art. 373 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 1 k.p.c. w zw. z art. 136 ust. 3 u.g.n. W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia art. 373 i 328 § 2 k.p.c. były związane z twierdzeniem skarżącego o zaniechaniu przez Sąd Apelacyjny rozważenia z urzędu zasadności przywrócenia stronie pozwanej terminu do opłacenia apelacji. Zdaniem skarżącej wskazuje na to brak rozważań w tym zakresie w treści uzasadnienia. Stanowisko to nie jest zasadne.

Kwestia przywrócenia terminu nie była przedmiotem zarzutów apelacji. W tej sytuacji w przypadku uznania przez Sąd Apelacyjny, że przywrócenie terminu nastąpiło prawidłowo, co podlegało kontroli z jego strony, nie miał on potrzeby odniesienia się do tego zagadnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Bezzasadne były również zarzuty naruszenia art. 1 k.p.c. w wyniku - jak twierdziła skarżąca - przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że sąd powszechny nie był uprawniony do stwierdzenia nieważności umowy o użytkowanie wieczyste. To stwierdzenie jest wynikiem wadliwego rozumienia stanowiska Sądu Apelacyjnego. W rzeczywistości Sąd Apelacyjny uznał, wbrew twierdzeniu skarżącego, że sąd powszechny nie jest uprawniony do rozstrzygania, czy osobie, która utraciła własność nieruchomości w wyniku wywłaszczenia, przysługuje uprawnienie do żądania jej zwrotu, z uwagi na niewykorzystanie jej na cel wywłaszczenia. Sąd drugiej instancji przyjął zasadnie, że żądanie zwrotu takiej

nieruchomości może być zrealizowane jedynie w postępowaniu administracyjnym. W wyniku tej oceny Sąd Apelacyjny przyjął, że skoro podstawą do stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego było twierdzenie powódki, że ustanowienie tego prawa na wywłaszczonej nieruchomości naruszało jej uprawnienie przewidziane w art. 136 u.g.n., to brak stwierdzenia takiego uprawnienia powódki nie pozwalał też stwierdzić nieważności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sąd Apelacyjny nie wyraził zatem poglądu, że sąd powszechny nie był w ogóle uprawniony do stwierdzenia nieważności umowy na mocy której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego.

Przedstawione wyżej stanowisko Sądu Apelacyjnego było uzasadnione. W skardze kasacyjnej wyrażono równocześnie błędną ocenę co do przyczyn zawieszenia postępowania administracyjnego, w którym powódka wystąpiła o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Niezależnie od oceny, czy postępowanie administracyjne zostało zawieszane zasadnie, podkreślenia wymaga, że organ administracyjny zawieszając postępowanie zobowiązał powódkę do wystąpienia o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. W skardze kasacyjnej bezzasadnie stwierdzono zatem, że postępowanie sądowe wszczęte przez powódkę miało na celu usunięcie przeszkody do rozpoznania jej wniosku o zwrot nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, skoro powódka wystąpiła z innym żądaniem - ustalenia nieważności umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego.

Odnosząc się do zagadnienia, czy zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego mogło być czynnością nieważną z uwagi na złożony wcześniej przez powódkę wniosek o zwrot wywłaszczonych nieruchomości należy podkreślić, że w rozpoznawanej sprawie użytkowanie wieczyste ustanowiono w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 208 u.g.n., który spółdzielniom mieszkaniowym przyznawał roszczenie o ustanowienie tego prawa. W przypadku istnienia takiego uprawnienia po stronie pozwanej spółdzielni ustanowienie użytkowania wieczystego nie mogłoby zostać uznane za czynność sprzeczną z prawem (art. 58 § 1 k.c.). Roszczenie powódki określone w pozwie nie było zaś oparte o tego rodzaju okoliczności faktyczne i twierdzenia, które wskazywałyby, na naruszenie art. 208 u.g.n. Również w apelacji powódki nie zarzucono

naruszenia tego przepisu. Z tego względu nie było podstaw do stwierdzenia, że mógł go naruszyć Sąd Apelacyjny przy stosowaniu prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

W rozpoznawanej sprawie rozporządzenie nieruchomością wywłaszczoną, poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego nie stanowiło też samo w sobie czynności sprzecznej z prawem, skoro nastąpiło na rzecz podmiotu, który miał realizować cel, na który nieruchomość wywłaszczono.

Wymaga też podkreślenia, że przeciwko uznaniu umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego za nieważną z racji jej zawarcia po złożeniu wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, na której ustanowiono to prawo, przemawia treść art. 229 u.g.n. Przepis ten stanowi, że roszczenie z art. 136 ust. 3 nie przysługuje wówczas, gdy na wywłaszczonej nieruchomości ustanowiono prawo użytkowania wieczystego przed wejściem w życie tej ustawy, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. Można stąd wyprowadzić wniosek, że późniejsze ustanowienie użytkowania wieczystego nie wyłącza roszczenia opartego o art. 136 ust. 3 u.g.n. Według ogólnych zaś zasad dokonanie czynności sprzeciwiających się zadośćuczynieniu roszczeniu innej osoby może stanowić podstawę do uznania ją za bezskuteczną, a nie stanowi przyczyny jej nieważności.

Z przyczyn wyżej wskazanych zarzuty skargi kasacyjnej były pozbawione uzasadnionych podstaw, co uzasadniało jej oddalenie na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.